Bebauungsplan „Rollesbroich“

der

Gemeinde Simmerath

---

18. Änderung

„Vorgartentiefe“

„Textbebauungsplan“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Gemeinde:	Simmerath
Gemarkung:	Simmerath
Kreis/StädteRegion:	Aachen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Simmerath

März 2015

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Inhaltsverzeichnis

		Seite
A	**Allgemeines**	
B	**Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes** (Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)	3
1.	Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung	3
2.	Planungserfordernis	3
3.	Ziel des Planverfahrens	5
4.	Planungsrechtliche Vorgaben	6
4.1.	Flächennutzungsplan	6
4.2.	Landschaftsplan	7
5.	Beschreibung des Plangebietes	7
6.	Art der künftigen baulichen Nutzung	7
7.	Maß der künftigen baulichen Nutzung	7
8.	Planungsrechtliche Festsetzungen, Gestaltung	8
9.	Verkehrliche Erschließung	9
10.	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	10
11.	umweltrechtliche Belange (Eingriffsregelung, Natur-, Arten- und Landschaftsschutz)	10
12.	Planverfahren	11
13.	Hinweise	13
14.	Empfehlungen	14
C	**Textliche Festsetzungen** (Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)	15
	Rechtsgrundlagen	15
	Festsetzungen	16

C Textliche Festsetzungen

Bei der 18. Änderung des Bebauungsplanes „Rollesbroich" handelt es sich um einen Textbebauungsplan. Das heißt die Änderungen werden verbal festgesetzt. Es erfolgt keine zeichnerische Darstellung.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I. S. 1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.02.1991 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568), geändert durch Art. I des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 185)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926), in der Neufassung vom 29.04.2003 (GV. NRW S. 254), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV. NRW S. 133)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994

jeweils in der derzeit geltenden Fassung

Stand: Januar 2015

Textliche Festsetzungen:

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Bei der 18. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rollesbroich" handelt es sich um einen Textbebauungsplan. Das heißt die Änderungen werden verbal festgesetzt. Eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung erfolgt nicht.

Die Textlichen und zeichnerischen Festsetzungen gelten fort, soweit sie nicht durch die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen ersetzt oder ergänzt werden.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH:

Die genaue geometrische Abgrenzung des Plangebietes wird durch die Grenzen des Geltungsbereiches bestimmt und ist in der als Anlage beigefügten Übersichtskarte dargestellt.

Dieser Bebauungsplan modifiziert die in der Planzeichnung des Ursprungsplanes getroffenen zeichnerischen Festsetzungen hinsichtlich der Vorgartentiefen.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben unberührt.

GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN:

Neu gefasst werden die Textlichen Festsetzungen der nachstehend genannten Ziffern 3.1.6, 3.7 und 4.5.

3.1.6 ZULÄSSIGKEIT VON STELLPLÄTZEN, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN (§ 12 (6) und § 14 BAUNVO)

Sofern die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes (Ursprungsplan) festgelegten straßenseitigen privaten Grünflächen (Vorgartentiefe) eine Tiefe von 3m überschreiten, dürfen nicht überdachte Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen auch zwischen der vorderen Baugrenze (=rückwärtige Grenze der im Bebauungsplan festgesetzten Vorgartentiefe) und der angrenzenden Verkehrsfläche angelegt werden. Ein Mindestabstand von 3m zur Straßenbegrenzungslinie ist dabei einzuhalten.

(siehe Erläuterungsskizze Seite 16)

3.7 Außenbereich (§ 35 BAUGB)

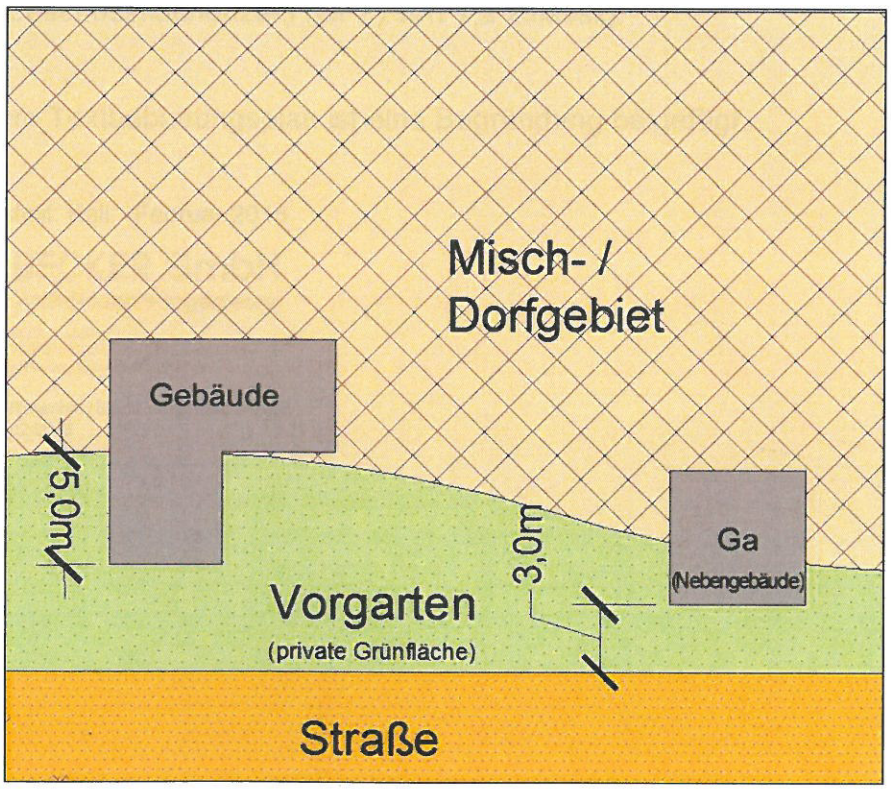
Für den Außenbereich gelten die Bestimmungen des § 35 des Baugesetzbuches. in der zur Zeit der Durchführung eines jeweilgen Bauvorhabens geltenden Fassung.

4.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BAUNVO)

Von der in der Planzeichnung dargestellten Vorgartentiefe darf abgewichen werden. Zu errichtende Gebäude dürfen max. bis zu 5m Tiefe in die private Grünfläche hineinragen. Ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie ist dabei einzuhalten.
(siehe nachfolgende Erläuterungsskizze)

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes (Ursprungsplan) dargestellte rückwärtige Bautiefe darf nicht überschritten werden.

Erläuterungsskizze zu den Textlichen Festsetzungen Ziffer 3.1.6 und 4.5:



Aufgehoben werden die Textlichen Festsetzungen der nachstehend genannten Ziffern:

3.1.7 (Mindestgröße von Grundstücken),
4.1 (Bewegliche Verkaufsstände),
4.2 (Sichtbarkeit von Nebengebäuden),
4.3 (Anordnung von Regenfallrohren),
4.4 (Rampensteigung von Kellergaragen),

sowie
Satz 2 der Textlichen Festsetzung der Ziffer 3.1.5
(Einhaltung eines zweimaligen Bauwichs).

und Satz 2 der Textlichen Festsetzung der Ziffer 4.6
(Verweis auf die BauONW vom 25.06.1962).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt eine Umstellung auf die derzeit geltende BauNVO 1990. Entsprechend der Festsetzung als Dorfgebiet (MD) sind demgemäß eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 zulässig.

Diesem Textbebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Aufgestellt: Kall, Februar 2015

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure
Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Begr. BP Rollesbr-.18.Änd.Vorgartentiefe.doc
Stand 06.02.2015

Die 18. Änderung des Bebauungsplanes „Rollesbroich“ wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Simmerath, den.....

.....
(Bürgermeister)

Simmerath, den.....

.....
(Ratsmitglied)

Gemeinde Simmerath

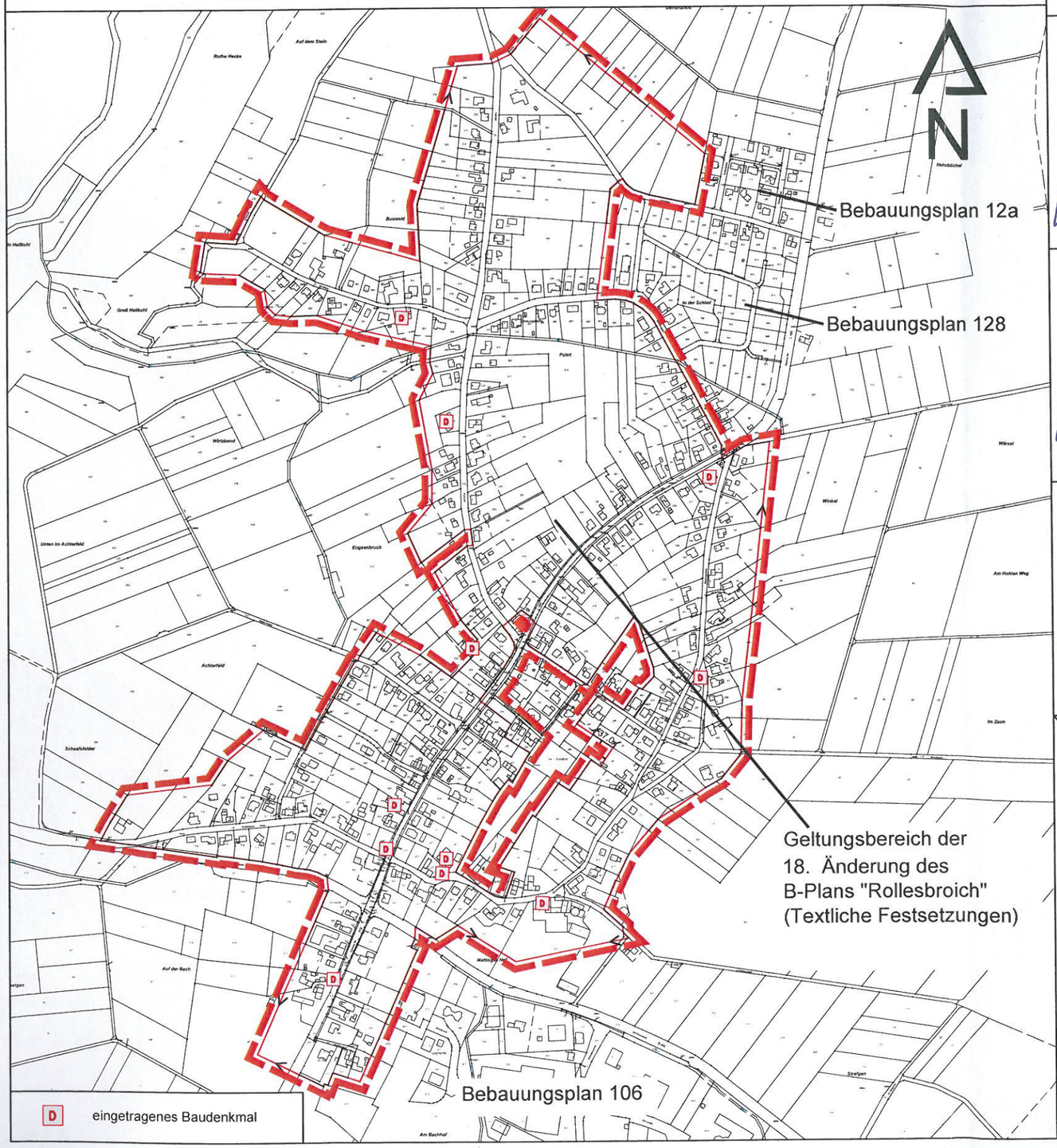
Bebauungsplan "Rollesbroich"

Übersichtskarte zur 18. Änderung (Textliche Änderung)

Gemarkung Simmerath, Flur 14, 15, 16, 17

Maßstab 1:7.500

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000 m



Verfahrensvermerke

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung vom 03.02.15 gemäß § 2 und 3 des Baugesetzbuches beschlossen, die 18. Änderung des Bebauungsplanes "Rollesbroich" aufzustellen.

Der Beschluss wurde am 11.02.15 ortsüblich bekanntgemacht.

Simmerath, den 23.03.2016

Bürgermeister / Ratsmitglied

Der Entwurf zur 18. Änderung des Bebauungsplanes "Rollesbroich" mit allen Anlagen hat gemäß §3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss des Planungsausschusses vom 03.02.15 bis zum 13.03.15 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 11.02.15 ortsüblich bekannt gemacht.

Von der frühzeitigen Beteiligung gemäß §3 (1) und §4 (1) BauGB wurde abgesehen.

Simmerath, den 23.03.16

Bürgermeister / Ratsmitglied

Die 18. Änderung des Bebauungsplanes "Rollesbroich" ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch den Beschluss des Gemeinderates vom 21.04.15 als Satzung beschlossen worden.

Simmerath, den 23.03.2016

Bürgermeister / Ratsmitglied

Die 18. Änderung des Bebauungsplanes "Rollesbroich" wurde gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung vom 20.04.15 in Kraft.

Simmerath, den 23.03.2016

Bürgermeister / Ratsmitglied

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926), in der Neufassung vom 29.04.2003 (GV. NRW S. 254), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2013 (GV. NRW S. 133).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 01.03 2000 (GV. NRW. S. 256), geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 22.12.2011 (GV. NRW. 2011 S. 729), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW S. 294).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 4, Abs. 100 des Gesetztes vom 7. August 2013 (BGBl I. S. 3154), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW S. 185).

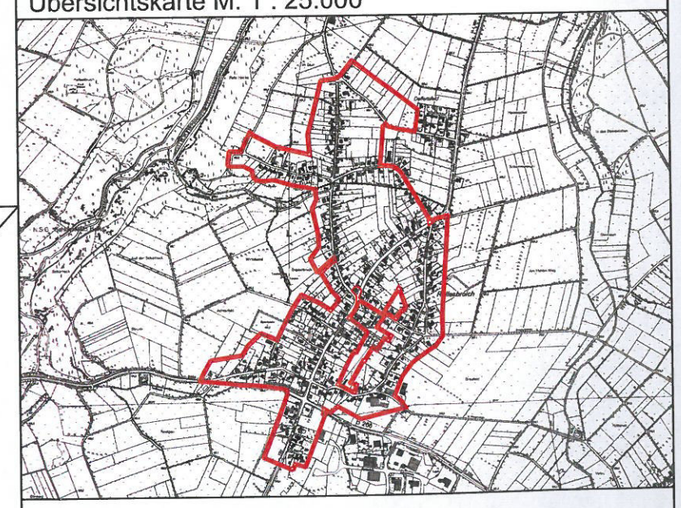
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994.

jeweils in der derzeit geltenden Fassung

Zur 18. Änderung des Bebauungsplanes "Rollesbroich" gehören:

- Begründung (14 Seiten)
- Textliche Festsetzungen (5 Seiten)
- Übersichtskarte, Maßstab 1 : 7.500

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind Textliche Festsetzungen

Gemeinde Simmerath, 18. Änderung Bebauungsplan "Rollesbroich"

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

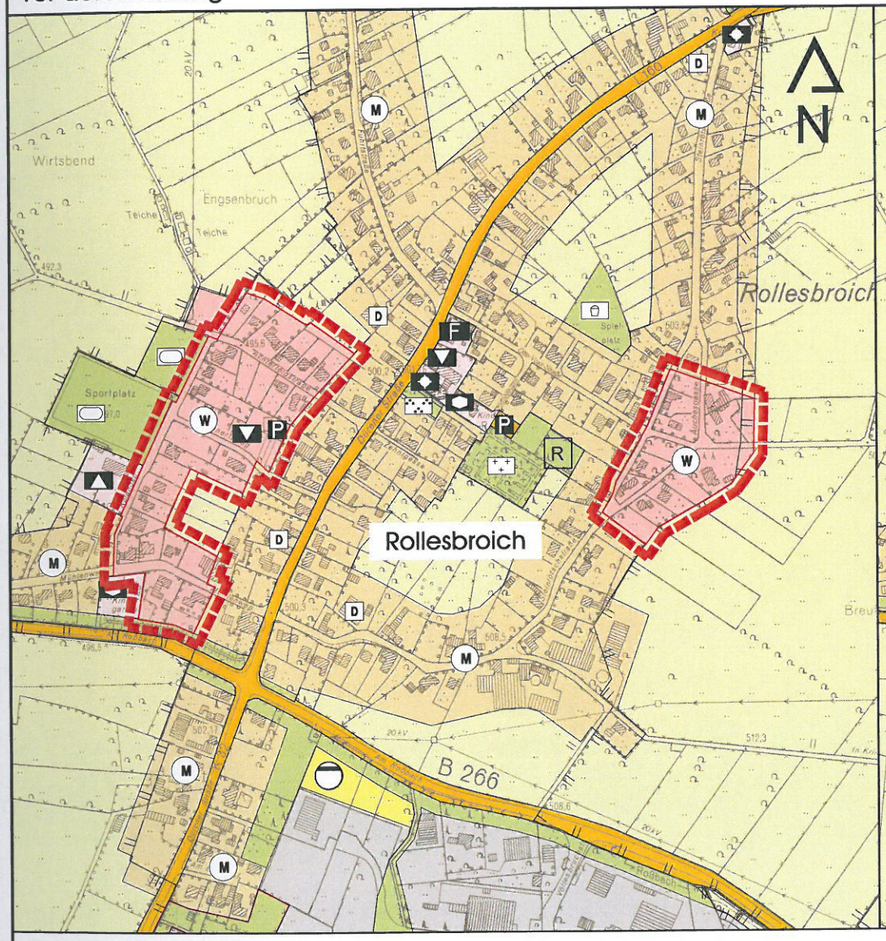
BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Gemeinde Simmerath

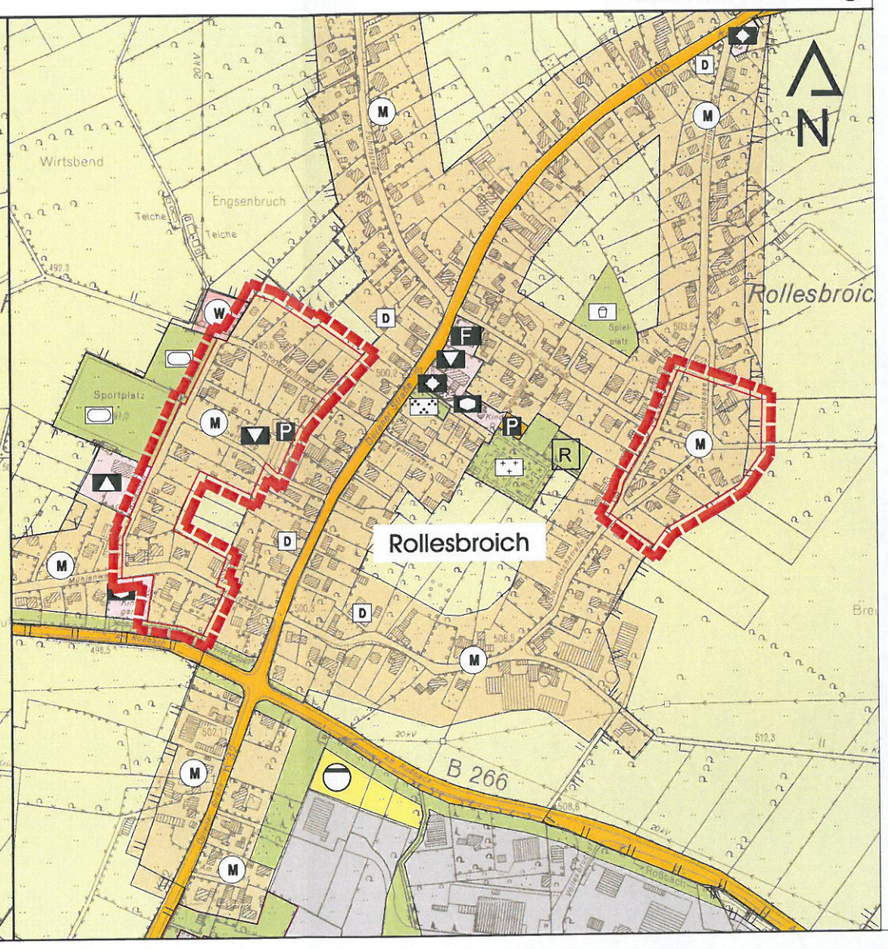
6. Änderung des Flächennutzungsplanes

(zur 18. Änderung des Bebauungsplanes "Rollesbroich" gem. § 13a BauGB Abs. 2 Nr. 2)

vor der Änderung



nach der Änderung



Änderung von "Wohnbaufläche" in "gemischte Baufläche" gemäß Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach Maßgabe der 18. Änderung des Bebauungsplanes "Rollesbroich"

N

M. 1:5.000

0 100 200 300 400 500 m

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB

- Wohnbaufläche
- Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil
- Gemischte Bauflächen
- Gemischte Bauflächen mit hohem Grünanteil
- Kerngebiet
- Gewerbliche Baufläche
- Sondergebiete
- Campingplatz / Zeltplatz
- Wochenend- oder Ferienhausgebiet
- Wassersport
- z.B. H1 Sondergebiete Einzelhandel (H1 - H6)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB

- Gemeinbedarfsfläche

Einrichtungen und Anlagen / Zweckbestimmungen.

- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Polizei
- Feuerwehr
- THW Technisches Hilfswerk
- Kindergarten
- Krankenhaus
- Schwimm- oder Sporthalle
- Jugendherberge

Überörtliche Verkehrsflächen und örtliche Hauptverkehrszüge
gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB

- Verkehrsflächen
- P öffentlicher Parkplatz
- P+R Park & Rideplatz

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Abwasserbeseitigung
gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Deponie
- Gas
- Wasser
- Elektrizität
- Abwasser
- Fernwärme
- Sendemast

Grünflächen
gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB

- Grünfläche
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof
- Freibad, Badeplatz
- Parkanlage
- Fläche für den Angelsport
- R Reitsportanlage
- H Hundedressurplatz
- Modellbau-Segelfluggelände

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB

- Wasserfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
gem. § 5 (2) Nr. 9a und 9b BauGB

- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB

- Umgrenzungen von Suchräumen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen)

Sonstige Planzeichen

- Örtliches Wegenetz
- Grenze des Gemeindegebietes
- Zentraler Versorgungsbereich
- Windenergiekonzentrationszone

Kennzeichnungen
gem. § 5 (3) BauGB

- Überschwemmungsgebiet / hochwassergefährdete Bereiche
- Standorte des Altbergbaues

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Nutzungsregelungen
gem. § 5 (4) BauGB

Regelungen zum Wasserschutz

- Wasserschutzgebiet
- Zone II
- Zone III

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- Hochspannungsleitung (oberirdisch)
- Wassertransportleitung
- Gaspipeline ("Trans-Europa-Naturgas-Pipeline")
- Richtfunkstrecke (Telekom)

Regelungen für den Denkmalschutz

- D Baudenkmal

Regelungen für den Naturschutz

- Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- ND Naturdenkmal
- geschützter Landschaftsbestandsteil
- FFH-Gebiet
- gemäß §62 LG NRW geschützter Biotop
- Umgrenzung des Nationalparks Eifel

Textliche Darstellungen:

- H1 Selbstbedienungsmarkt und Ladenlokale mit max. 4.500m² Verkaufsfläche, vorwiegend Lebensmittel und Textilien (Lebensmittel, Zeitschriften, Blumen, Drogerieartikel max. 3.300m², Textilien max. 1.200m²)
- H2 Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel mit max. 1.000m² Verkaufsfläche
- H3 Bau-, und Gartenmarkt, insgesamt max. 4.000m² Verkaufsfläche
- H4 Elektro und Elektronikmarkt mit max. 1.200m² Verkaufsfläche
- H5 Bau-, und Gartenmarkt, Verkaufsfläche insgesamt max. 6.000m²
- H6 Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel mit max. 1.200m² Verkaufsfläche

Gemeinde Simmerath, 6. Änderung FNP Simmerath

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon: +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure